



## COMUNE DI VIAREGGIO

Provincia di Lucca

### DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 5 DEL 02/02/2026

OGGETTO: VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO AI SENSI DELL'ART. 238 DELLA L.R.T. 65/2014 PER DEFINIZIONE NUOVA SCHEDA NORMA 9\_2.01A - AREA EX TELECOM. ADOZIONE

L'anno **duemilaventisei** addì **due** del mese di **Febbraio** alle ore **09.00** in Viareggio nella Sala delle Adunanze posta nella sede comunale, dietro invito diramato dal Presidente Consiglio, a norma di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in via Ordinaria.

Risultano presenti:

Gifuni Paola - Presidente del Consiglio	SI		
Del Ghingaro Giorgio - Sindaco	SI	Manfredi Stefano	SI
Benvenuti Azzurra	SI	Pacchini Maria Domenica	SI
Bertolucci Silvia	NO	Pardini Alberto	SI
Canova Barbara	SI	Pieraccini Riccardo	SI
Ciucci Filippo	NO	Ricci Matteo	AG
Consani Chiara	SI	Rossi Dario	SI
Dondolini Marco	SI	Santini Alessandro	SI
Ferrari Walter	SI	Sinagra Ambra	SI
Francesconi Duilio	SI	Sodini Diego	SI
Gemignani Giulia	SI	Tofanelli Carlalberto	SI
Gridelli Marina Carla	SI	Troiso Luigi	NO
Malfatti Alessandra	SI	Zappelli David	SI

Presenti: 21 Assenti: 3 Assenti giustificati: 1

Presiede l'adunanza, il presidente consiglio comunale, Gifuni Paola.

Partecipa alla seduta, il segretario generale, Petruzzi Fabrizio.

Scrutatori: Benvenuti Azzurra Sinagra Ambra Pacchini Maria Domenica

Il segretario generale  
Petruzzi Fabrizio

Il presidente consiglio comunale  
Gifuni Paola



# COMUNE DI VIAREGGIO

Provincia di Lucca

Settore 4 - Pianificazione Urbanistica, Edilizia Privata

OGGETTO: VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO AI SENSI DELL'ART. 238 DELLA L.R.T. 65/2014 PER DEFINIZIONE NUOVA SCHEDA NORMA 9\_2.01A - AREA EX TELECOM. ADOZIONE

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**Premesso che** il Comune di Viareggio è dotato di:

- Piano Strutturale, redatto ai sensi della L.R.T. n.5 del 16 gennaio 1995, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.27 del 29 giugno 2004 e pubblicato in data 11 agosto 2004 sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT) n.32;
- Regolamento Urbanistico, redatto ai sensi della L.R.T. n.65 del 10 novembre 2014, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.52 del 4 novembre 2019 e pubblicato in data 18 dicembre 2019 sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT) n.51;

**Premesso inoltre che** il Comune di Viareggio:

- ha adottato il Piano Strutturale, redatto ai sensi della L.R.T. 65/2014, con Delibera di Consiglio Comunale n.30 del 30/07/2025 pubblicata sul BURT parte II n. 33 del 13/08/2025;
- ha avviato il Piano Operativo, redatto ai sensi della L.R.T. 65/2014, con Delibera di Giunta Comunale n.377 del 03/10/2025;

**Tenuto conto che** è intenzione dell'Amministrazione Comunale procedere con la Variante al Regolamento Urbanistico in oggetto al fine di riqualificare un'area, ex sede della Telecom, ad oggi dismessa e abbandonata, prevedendo un'area a parcheggio a servizio del quartiere e della vicina Stazione Ferroviaria di Viareggio;

**Dato atto che** la Variante in oggetto rientra tra quelle previste dalla L.R.T. n. 65/2014 all'art. 238 - *Disposizioni particolari per opere pubbliche* e che la stessa, trattando aree interne al perimetro del territorio urbanizzato, potrà seguire il procedimento di adozione e approvazione previsto, per le varianti semplificate agli strumenti urbanistici, dall'art. 32 della succitata legge regionale;

**Preso atto che:**

- con Deliberazione di Giunta Comunale n.370 del 03/10/2025, il Comune di Viareggio ha avviato il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi della L.R.T. n.10/2010;
- con nota PEC prot. gen. n.97002 del 27/10/2025 è stata trasmessa da parte del Responsabile del Procedimento Arch. Silvia Fontani la richiesta di avvio della fase preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS, per l'oggetto di cui trattasi, all'Autorità



# COMUNE DI VIAREGGIO

Provincia di Lucca

Settore 4 - Pianificazione Urbanistica, Edilizia Privata

Competente VAS;

- la documentazione inerente all'avvio del procedimento, di cui alla Delibera di Giunta Comunale n.370 del 03/10/2025, è stata pubblicata e resa disponibile su apposita sezione dedicata del sito istituzionale;

## Dato atto che:

- con nota di presa d'Atto dell'Autorità Competente VAS in merito ai contenuti degli atti allegati alla proposta di delibera, è stata definita la relativa indicazione della durata della fase preliminare e delle modalità di svolgimento dell'avvio delle consultazioni preliminari;
- ai fini dello svolgimento della procedura di VAS per la variante al Regolamento Urbanistico in oggetto sono stati individuati, ai sensi dell'art.20 della L.R.T. n.10/2010 e ss.mm.ii., i seguenti Enti, organismi pubblici e soggetti competenti in materia ambientale ai quali sono stati trasmessi gli elaborati scritto-grafici di avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS:
  - Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo (MIBACT);
  - Regione Toscana;
  - Provincia di Lucca;
  - Ministero della Cultura - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Lucca e Massa Carrara;
  - Autorità Idrica Toscana;
  - ARPAT - Dipartimento provinciale di Lucca;
  - Azienda USL Toscana Nord Ovest;
  - Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino settentrionale;
  - Gestore del Servizio Idrico Integrato – G.A.I.A. Spa;
  - Gestore dei servizi ambientali comunali – SEA AMBIENTE Spa;
  - Consorzio di Bonifica Toscana Nord;
  - Autorità per il servizio di gestione rifiuti urbani - Toscana Costa;
  - Ufficio Regionale del Genio Civile - Area Vasta di Livorno, Lucca e Pisa;
  - Ente Parco Migliarino-San Rossore-Massaciuccoli;
- con nota PEC prot. gen n.98028 del 29/10/2025 il Servizio Edilizia Privata ha trasmesso agli Enti competenti in materia ambientale sopra richiamati la documentazione relativa all'avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, richiedendo la trasmissione



# COMUNE DI VIAREGGIO

Provincia di Lucca

Settore 4 - Pianificazione Urbanistica, Edilizia Privata

di eventuali contributi entro il termine di 30 (trenta) giorni dal momento dell'invio della comunicazione;

- nell'ambito del procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS della variante in oggetto sono pervenuti n. 3 contributi nell'ordine e dagli Enti sotto riportati:
  - Direzione difesa del suolo e Protezione Civile – Settore Genio Civile Toscana Nord – prot. gen. n. 107015 del 26/11/2025;
  - Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale – prot. gen. n. 108140 del 28/11/2025;
  - Autorità Idrica Toscana – prot. gen. n. 108537 del 01/12/2025;

**Dato atto che** la proposta di variante di cui all'oggetto è costituita dai seguenti elaborati, allegati al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale e conservati integralmente, in formato cartaceo e digitale, presso il Settore Pianificazione Urbanistica e Edilizia Privata di questa Amministrazione Comunale:

- **RELAZIONE GENERALE** (Allegato 1)
- **QUADRO CONOSCITIVO**
  - Tavola 1: Estratti cartografici area (Allegato 2)
  - Tavola 2: Documentazione fotografica (Allegato 3)
- **QUADRO DI VARIANTE – ELABORATI TECNICI**
  - Scheda Norma "9\_2.01a – Area Ex Telecom" (Allegato 4)
  - Tavola 3: proposta di Variante al RU – Disciplina dei suoli e degli insediamenti (Allegato 5)
- **QUADRO GEOLOGICO - IDRAULICO**
  - Relazione geologica (Allegato 6)
- **RAPPORTO DEL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE** (Allegato 7)
- **RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO** (Allegato 8)

**Dato altresì atto che:**

- con nota prot. int. n. 8517 del 19/01/2026 il Servizio Edilizia Privata ha trasmesso al Responsabile del Procedimento il provvedimento di esclusione dal procedimento di VAS della variante in oggetto, che si allega alla presente a formarne parte integrante e sostanziale (**Allegato A**);
- ai sensi dell'art. 104 della L.R.T. n.65/2014, con nota PEC prot. gen. n. invio n. 5101 del 20/01/2026 si è provveduto al deposito presso l'Ufficio regionale del Genio Civile - Settore



# COMUNE DI VIAREGGIO

Provincia di Lucca

Settore 4 - Pianificazione Urbanistica, Edilizia Privata

Genio Civile Toscana Nord della documentazione indicata all'art. 6 del DPGR/2020, n.5/R;

- l'Ufficio del Genio Civile di Lucca ha comunicato l'iscrizione della pratica in registro al n. 2386-ed il contestuale avvio del procedimento;

## Considerato che:

- l'area oggetto di variante ricade all'interno del perimetro del territorio urbanizzato così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 dal Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.52 del 4 novembre 2019 e ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014 dal nuovo Piano Strutturale adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 30 luglio 2025 e pertanto non è necessario acquisire il preventivo parere favorevole della conferenza di copianificazione ai sensi dell'articolo 25 della citata L.R. 65/2014;
- l'area interessata dal procedimento in oggetto non ricade in zona soggetta a vincolo paesaggistico ex art.136 del D.Lgs. n.42/2004 e a vincolo paesaggistico ex art. 142 del D. Lgs. 42/2004 e pertanto non sarà necessario procedere alla conformazione della variante urbanistica al PIT/PPR ai sensi dell'art.31 della L.R.T. n.65/2014 e degli artt. 20 e 21 della Disciplina di Piano del PIT;

**Ritenuto**, sulla base di quanto sopra descritto ed indicato, di dover in tale sede adottare la variante semplificata al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 238 della L.R.T. 65/2014 per la definizione della nuova scheda norma 9\_2.01a – “Area ex Telecom” secondo il procedimento di cui agli artt. 30 e 32 della L.R.T. n.65/2014;

## Atteso che:

- ai sensi dell'art.22 della L.R.T. n.10/2010 e di quanto previsto dal D. Lgs. 152/2006 è stata svolta la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
- ai sensi del D.P.G.R. n.5/R del 30/10/2020 è stato acquisito il codice di iscrizione in registro dei procedimenti del Genio Civile di Lucca;

## Dato atto che:

- è stato individuato il Garante dell'Informazione e della Partecipazione, ai sensi degli artt. 17 e 36 della L.R.T. n.65/2014, nella persona della Dott.ssa Iva Pagni, Dirigente del Settore 7 – Polizia Locale;
- è stato individuato il Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art.18 della L.R.T. n.65/2014, nella persona dell'Arch. Silvia Fontani, Dirigente del Settore 4 - Pianificazione Urbanistica e Edilizia Privata;

## Visti:



# COMUNE DI VIAREGGIO

Provincia di Lucca

Settore 4 - Pianificazione Urbanistica, Edilizia Privata

- la Legge n.241/1990, “Nuove norme sul procedimento amministrativo” e ss.mm.ii.;
- il Decreto Legislativo n.267 del 18 agosto 2000, “Testo unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali a norma dell’art.31 della legge 3 agosto 1999, n.265” (TUEL) e ss.mm.ii.;
- il Decreto Legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004, “Codice dei beni culturali e del paesaggio”;
- il Decreto legislativo n.152 del 3 aprile 2006, “Norme in materia ambientale”;
- la Legge Regionale n.10 del 12 febbraio 2010 “Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA)”;
- la Legge Regionale n.65 del 10 novembre 2014, “Norme per il Governo del Territorio” e ss.mm.ii.;
- la Deliberazione del Consiglio Regionale n. 37 del 27 marzo 2015 di approvazione del Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico;
- il Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.5/R del 30 gennaio 2020, “Regolamento di attuazione dell’art.104 della legge regionale 10 novembre 2014, n.65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche”;

**Vista** la Relazione del Responsabile del Procedimento redatta ai sensi dell’art.18 della L.R.T. n.65/2014 e s.m.i., allegata al presente atto per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato 8**);

**Visto** il Rapporto del Garante dell’Informazione e della Partecipazione redatto ai sensi dell’art.38 della L.R.T. n.65/2014 e s.m.i., allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato 7**);

**Acquisito** ai sensi dell’art.49 del D.Lgs. n.267/2000 il parere di regolarità tecnica espresso dal Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica e Edilizia Privata e ritenuto non necessario il parere di regolarità contabile espresso dal Dirigente dell’Area Economica;

**Visto** il parere favorevole della Commissione consiliare Urbanistica e opere pubbliche tenutasi in data 30.01.2026;

Con voti: favorevoli n. 19, contrari n. 0, astenuti n. 2 (Zappelli, Pacchini), resi in forma elettronica dai n. 21 consiglieri presenti e n. 19 votanti;

## DELIBERA

1. **di adottare**, ai sensi dell’art. 32 della L.R.T. n. 65/2014, la *Variante semplificata al Regolamento Urbanistico ai sensi dell’art. 238 della L.R.T.65/2014 per la definizione della nuova scheda*



# COMUNE DI VIAREGGIO

Provincia di Lucca

Settore 4 - Pianificazione Urbanistica, Edilizia Privata

*norma 9\_2.01a – Area ex Telecom*, costituita dai seguenti elaborati allegati alla presente delibera di cui costituiscono parte integrante e sostanziale:

- **RELAZIONE GENERALE** (Allegato 1)
- **QUADRO CONOSCITIVO**
  - Tavola 1: Estratti cartografici area (Allegato 2)
  - Tavola 2: Documentazione fotografica (Allegato 3)
- **QUADRO DI VARIANTE – ELABORATI TECNICI**
  - Scheda Norma “9\_2.01a – Area Ex Telecom” (Allegato 4)
  - Tavola 3: proposta di Variante al RU – Disciplina dei suoli e degli insediamenti (Allegato 5)
- **QUADRO GEOLOGICO - IDRAULICO**
  - Relazione geologica (Allegato 6)
- **RAPPORTO DEL GARANTE DELL’INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE** (Allegato 7)
- **RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO** (Allegato 8)

2. **di fare propri** i contenuti sia della Relazione Tecnica di Adozione della suddetta variante sia i contenuti del provvedimento della Commissione del Paesaggio con funzione di Autorità Competente VAS allegato al presente atto (**Allegato A**);
3. **di dare atto che** il procedimento finalizzato all’approvazione della Variante al Regolamento Urbanistico in oggetto è quello previsto dall’articolo 32 della L.R.T. n. 65/2014 e ss.mm.ii.;
4. **di dare mandato** al Responsabile del Procedimento, ai sensi dell’art.32 della L.R.T. n.65/2014, di provvedere alla pubblicazione sul BURT dell’avviso di adozione degli atti in oggetto, dandone contestuale comunicazione alla Regione Toscana e alla Provincia di Lucca, e di rendere accessibili gli atti stessi mediante la loro pubblicazione sul sito internet del Comune affinché chiunque interessato ne possa prendere visione e possa presentare eventuali osservazioni entro i successivi **30 (trenta) giorni** dalla data di pubblicazione sul BURT;
5. **di approvare** la Relazione del Responsabile del Procedimento, redatta ai sensi dell’art.18 della L.R.T. n.65/2014 e ss.mm.ii., allegata al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;
6. **di disporre** che il presente atto sia reso noto al pubblico con le modalità che il Garante dell’informazione e della partecipazione riterrà opportuno adottare;
7. **di pubblicare** sul sito del Comune di Viareggio [www.comune.viareggio.lu.it](http://www.comune.viareggio.lu.it) la delibera e i relativi allegati;
8. **di dare atto** che il presente atto non comporta adempimenti contabili.



## COMUNE DI VIAREGGIO

Provincia di Lucca

Settore 4 - Pianificazione Urbanistica, Edilizia Privata

Inoltre, in considerazione della necessità di arrivare con celerità alla approvazione della variante urbanistica in oggetto, stante l'urgenza del provvedere, con separata votazione, con voti: favorevoli n. 18, contrari n. 0, astenuti n. 3 (Santini, Zappelli, Pacchini), resi in forma elettronica dai n. 21 consiglieri presenti e n. 18 votanti; il Consiglio Comunale dichiara la presente delibera **IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE**, ai sensi e per gli effetti dell'art.134, comma 4 del TUEL.

*Avverso il presente provvedimento è esperibile ricorso nelle modalità e nei tempi previsti dalla normativa vigente.*



## Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2026** / 2

Ufficio Proponente: **Pianificazione Urbanistica**

Oggetto: **VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO AI SENSI DELL'ART. 238 DELLA L.R.T. 65/2014 PER DEFINIZIONE NUOVA SCHEDA NORMA 9\_2.01A - AREA EX TELECOM. ADOZIONE**

## Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Pianificazione Urbanistica)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: **Parere Favorevole**

Data 21/01/2026

Il Responsabile di Settore

Arch. Fontani Silvia

## Parere Contabile

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere -----.

Sintesi parere: **Parere Non Necessario**

Data 21/01/2026

Responsabile del Servizio Finanziario

dott.ssa Valchera Alice Maria

La presente delibera è stata letta e sottoscritta con firma digitale da

Il presidente consiglio comunale  
Gifuni Paola

Il segretario generale  
Petruzzi Fabrizio

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 e depositato presso la sede del Comune di Viareggio. Ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 39/93 si indica che il documento è stato firmato da:

PAOLA GIFUNI in data 09/02/2026  
FABRIZIO PETRUZZI in data 09/02/2026